

APPEALING YOUR RESIDENTIAL ASSESSMENT

PROPERTY ASSESSMENT PROGRAM



Ministry
of
Revenue

CA20N
Ru
-2007

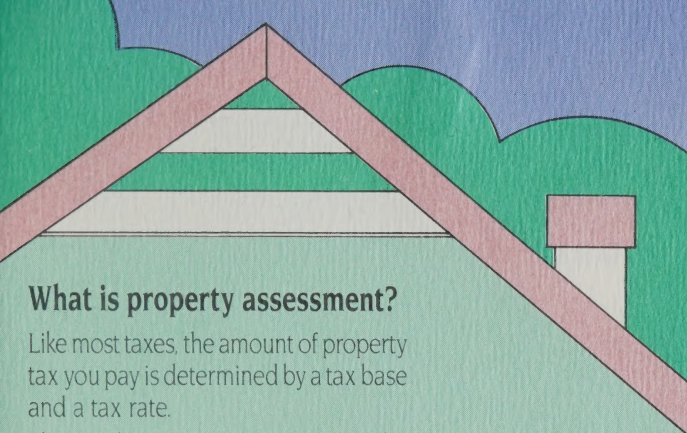


3 1761 11894601 1



8003

© Queen's Printer for Ontario 1987
ISBN 0-7729-6079-8
09/89/15M REV



What is property assessment?

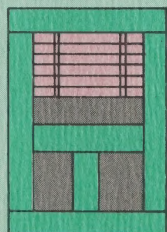
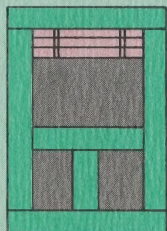
Like most taxes, the amount of property tax you pay is determined by a tax base and a tax rate.

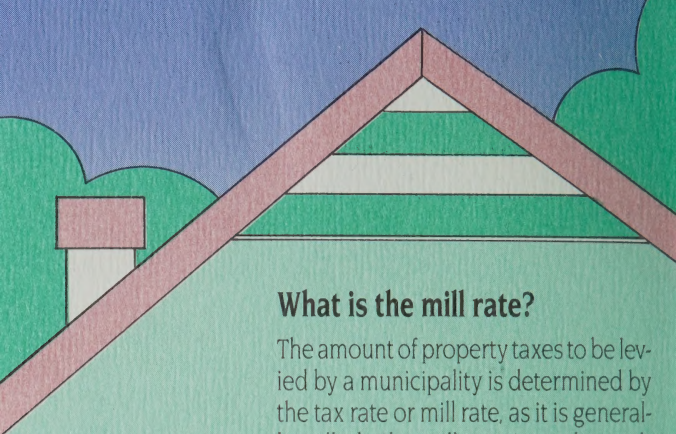
The tax base for property tax is the **property assessment**, or the assessed value of each property. In Ontario, this assessed value is determined by the Ministry of Revenue's Regional Assessment Offices.

The assessed value of each property in your municipality is reported in an Assessment Roll. These values are used by your municipality as its tax base to levy property taxes.

The objective of Ontario's property assessment system is to ensure that the assessed value of each property in a municipality bears a consistent relationship to its most probable market value in a given year. The market value of a property in Ontario is defined as the most likely selling price in an open market between a willing buyer and a willing seller, both of whom are under no pressure to buy or sell the property.

A fair property assessment system should also ensure that similar properties of comparable market value have similar assessments and thus pay about the same amount of taxes.

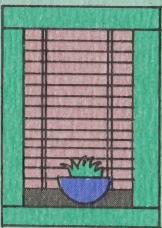
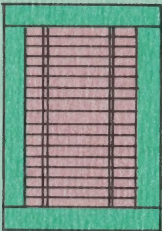




What is the mill rate?

The amount of property taxes to be levied by a municipality is determined by the tax rate or mill rate, as it is generally called. The mill rate is set by each municipality and specifies the amount of tax dollars it will collect for each \$1,000 of assessment.

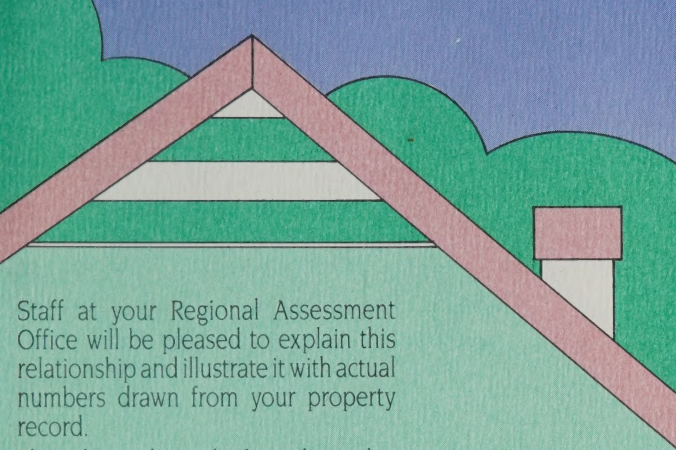
This mill rate is therefore governed by the total amount of tax dollars your municipality must collect from its property owners, on the basis of the assessed values of their properties, to meet its budgetary requirements. Generally, a municipality is required to budget for a variety of services such as road maintenance, snow and garbage removal, police and fire protection, public health and welfare, and others. As well, mill rates reflect the need to raise funds to meet county or region, and school board needs.



How is property assessment related to tax?

The relationship between property assessment and property tax is:

$$\begin{array}{r} \text{Assessed value} \\ \text{(determined by Province)} \\ \times \\ \text{mill rate} \\ \text{(determined by municipality)} \\ \hline = \\ \text{taxes.} \end{array}$$



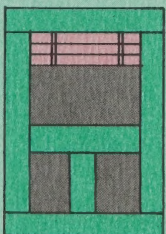
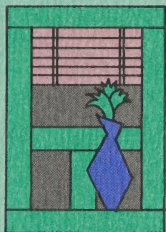
Staff at your Regional Assessment Office will be pleased to explain this relationship and illustrate it with actual numbers drawn from your property record.

This relationship is the formula used to calculate individual property tax bills.

Appeal procedures ensure fairness

Finally, Ontario's property assessment system provides for an assessment appeal process to ensure that all property owners who feel that they have been assessed incorrectly, can have their assessment reviewed. In Ontario, all property owners and tenants have the right to have any and all assessments reviewed by an independent tribunal or court.

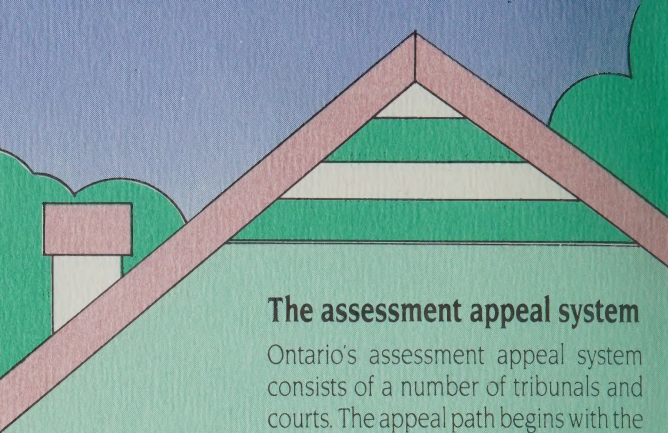
This pamphlet is designed to assist property taxpayers to understand the property assessment appeal process, and how to use it if they feel they have not been assessed fairly.



Filing a residential assessment appeal

Ontario's *Assessment Act* provides all property owners and tenants with the right to appeal either their own property assessments or the assessment of any one else's property.

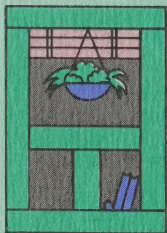
Ontario's property assessors will assist ratepayers in filing residential assessment appeals and will explain assessment appeal procedures.



The assessment appeal system

Ontario's assessment appeal system consists of a number of tribunals and courts. The appeal path begins with the Assessment Review Board and may go as far as the Supreme Court of Canada. The Assessment Review Board is an independent quasi-judicial tribunal established by the Ministry of the Attorney General.

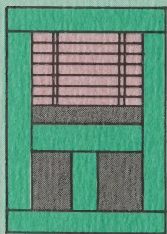
Assessment appeals fall into two categories and follow one of two routes through the system of boards and courts.



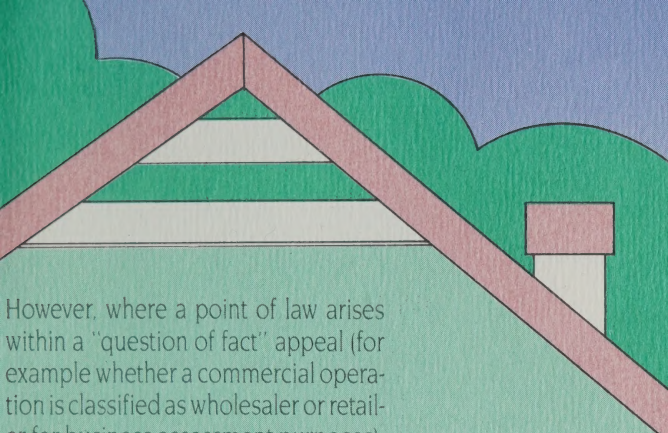
"Questions of fact" appeals

"Questions of fact" appeals are concerned with the amount of a property assessment, the assignment of school support, the entry of a name on the Assessment Roll, property description and other matters of a "factual" nature.

Generally, most residential property assessment appeals fall into the "questions of fact" category.



"Questions of fact" appeals are initiated by filing a Notice of Complaint with the Regional Registrar of the Assessment Review Board. The decision of the Assessment Review Board is not final since either party has the right to appeal its decision to the Ontario Municipal Board. The decision of the Ontario Municipal Board is final and binding.



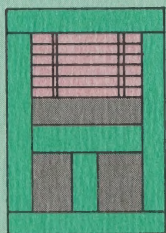
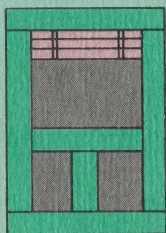
However, where a point of law arises within a "question of fact" appeal (for example whether a commercial operation is classified as wholesaler or retailer for business assessment purposes), leave is granted by the Divisional Court to appeal the Board's decision. The Divisional Court is a branch of the Supreme Court of Ontario. The decision by a court to grant leave is based on a determination that there was an error in law in the decision.


"Questions of law" appeals

These appeals are generally concerned with legal issues regarding whether or not a given property is liable for assessment and/or taxation. Some examples of "questions of law" appeals are exemptions from taxation (e.g. non-profit charitable institutions), liability for business assessment (e.g. professional or vocational association offices), and the determination of tax status based on land use (e.g. whether an operation can qualify as a "farm" and become eligible for farm tax reductions).

"Questions of law" appeals are taken to the County Court or to the High Court of Justice, a branch of the Supreme Court of Ontario.

Further appeal can be made to the Divisional Court without leave and even higher to the Ontario Court of Appeal and the Supreme Court of Canada. In both cases, an appeal can only proceed when the court grants leave to appeal.



A stylized illustration of a house's roof and chimney. The roof is a large triangle with a pink border and a green interior. A white chimney with a pink top is visible on the left side. The background is a solid blue color.

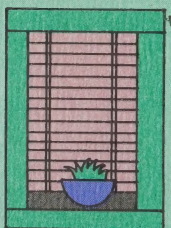
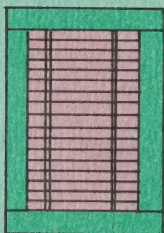
Filing a residential appeal


Ontario's property assessors will assist property owners and others in filing a residential assessment appeal.

Under the *Assessment Act*, a complaint to the Assessment Review Board must be made in writing within twenty-one days after the Assessment Roll is returned. The final date for filing a complaint is indicated on the Notice of Property Valuation (Assessment Notice) and in advertisements placed in Ontario daily, weekly and ethnic newspapers. The Notice of Complaint must include such particulars as the reason for appeal, the appellant's name, the property address, the property's mailing address and the Assessment Roll Number. There is no cost for filing a complaint to the Assessment Review Board.

Any party who wishes to appeal the decision of the Assessment Review Board must do so within twenty-one days of the mailing of the decision of the Assessment Review Board. An appeal notice to the Ontario Municipal Board must be accompanied by the fee prescribed under the *Ontario Municipal Board Act* — \$50 for residential and farm appeals, \$125 for all other assessment appeals.

Appeals to the County Court or High Court of Justice may begin at any time after the Assessment Roll has been returned.

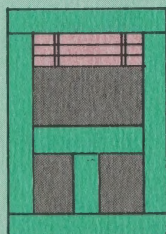
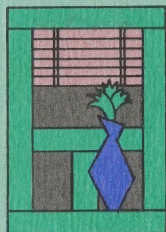





We're here to help

Your Regional Assessment Office and its staff are available to help you understand the appeal process and how to use it if you think you have been assessed unfairly. Additionally, Ontario's Assessment Program undertakes the following public information measures:

- Province-wide Roll Return and Open House Information Session advertising advises property owners of the final date of assessment appeals.
- A Complaint Procedure Form is provided by the assessor to assist in filing an appeal.
- Neighbourhood Assessors are present in municipal offices once a month at municipal option to assist ratepayers in property assessment matters, including the filing of assessment appeals.
- Assessment Appeal Reminder advertisements are placed across Ontario in dailies and weeklies prior to the final date for filing an appeal.
- Notices of Property Valuation advise ratepayers of the schedule of Open House Information Sessions and the final date for appeal.
- Assessment Open House Information Sessions, following the mailing of Notices of Property Valuation, give property owners the opportunity to discuss their property assessments with the assessor. Assistance in the filing of an assessment appeal is also provided during these sessions.





Reviewing your assessment

This assistance takes the form of:

- Reviewing and discussing property assessments with the ratepayer;
- explaining assessment appeal procedures; and
- making available public information program material on assessment appeals.

The assessor will attempt to contact each appellant to discuss and review the property assessment which is under appeal.

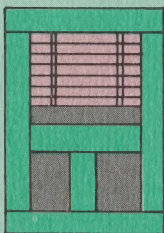
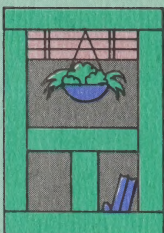
In this process, the assessor will explain how the ratepayer's property assessment has been determined. This is generally followed by the assessor drawing property assessment comparisons within the neighbourhood to show the fairness of the property assessment in question.

If the property assessment under discussion does not appear to be fair, the assessor may correct it in the form of Minutes of Settlement, by which both parties agree in writing to a new assessment.

For more information

More detailed information on filing an assessment appeal may be obtained from the Regional Assessment Office which serves your municipality.

Please consult the Blue Pages of your telephone directory for the telephone number of the Regional Assessment Office nearest you.



Consultez les pages bleues de votre annuaire téléphonique pour connaître le numéro de téléphone du bureau régional d'évaluation le plus près de chez vous.

On peut obtenir de plus amples informations sur le dépôt d'un appel d'évaluation en s'adressant à son bureau régional d'évaluation.

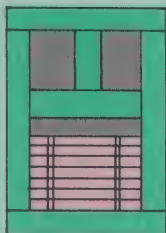
Pour de plus amples informations

L'évaluateur expliquera comment l'évaluation de la propriété du contribuable a été déterminée. Normalement, il compare ensuite cette évaluation avec celles du voisinage pour démontrer qu'elle est juste. Si l'évaluation foncière ne semble pas juste, l'évaluateur peut le corriger par une Offre de Transaction, dans laquelle tous les deux individus sont d'accord par écrit d'une nouvelle évaluation.

L'évaluateur essaiera de communiquer avec chaque appelant pour discuter de l'évaluation en cause et pour la réviser. L'aide prend les formes suivantes:

La révision de votre évaluation foncière

- Réviser l'évaluation foncière avec le propriétaire et en discuter avec lui;
- Expliquer les procédures d'appel de l'évaluation;
- Renseigner le public sur les programmes concernant l'appel de l'évaluation foncière.



vous en prévaloir si vous croyez que votre évaluation est injuste. En outre, le Programme d'évaluation foncière de l'Ontario prévoit les mesures suivantes concernant l'information du public:

- Le retour des rôles d'évaluation et les séances publiques d'information, dans toute la province avisent les propriétaires de la date finale d'appel d'évaluation.

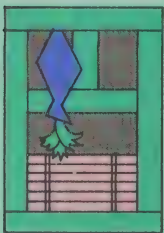
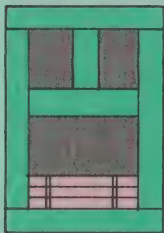
- L'évaluateur fournit une formule de procédure d'appel pour aider le dépôt d'un appel.

- Une fois par mois, les municipalités peuvent mettre à la disposition des contributeurs des évaluateurs locaux pour les aider concernant des questions d'évaluation foncière, y compris le dépôt d'appels d'évaluation.

- Des annonces sont publiées dans tous les quotidiens et hebdomadaires de l'Ontario avant la date limite de dépôt d'un appel pour rappeler cette date.

- Les avis d'évaluation foncière informant les contribuables du calendrier des séances publiques d'information et de la date limite d'appel.

- Des séances publiques d'information sur l'évaluation suivent la mise à la poste des avis d'évaluation foncière. Ces séances offrent aux propriétaires l'occasion de discuter de l'évaluation de leur propriété avec l'évaluateur. On aide aussi les propriétaires, durant ces séances, à déposer un appel d'évaluation.

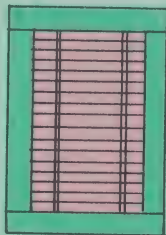
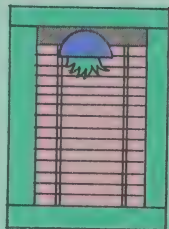


Selon la *Loi sur l'évaluation foncière*, il faut déposer par écrit une plainte auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière au maximum vingt et un jours après que le rôle d'évaluation a été retourné. La date finale de dépôt d'une plainte figure sur l'avis d'évaluation foncière et dans des annonces publiées dans les journaux quotidiens, hebdomadaires et ethniques de l'Ontario. L'avis de plainte doit comporter les motifs de l'appel, le nom de l'appelant, l'adresse de la propriété, son adresse postale et son numéro au rôle d'évaluation. Le dépôt d'une plainte auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière n'entraîne aucuns frais.

Toute personne voulant faire appel de la décision de la Commission de révision de l'évaluation foncière peut le faire au maximum vingt et un jours après que la Commission a posté sa décision. Un avis d'appel auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario doit s'accompagner des frais prescrits par la *Loi sur la Commission des affaires municipales de l'Ontario*: 50 \$ pour les appels relatifs à des résidences et à des fermes, 125 \$ pour les autres appels.

On peut interjeter appel devant la cour de comté ou devant la Haute Cour de justice en tout temps après que le rôle d'évaluation a été retourné.

À votre service



autorisation, le tribunal vérifie s'il y avait une erreur de droit dans la décision.

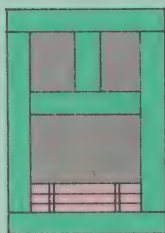
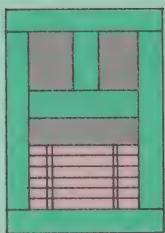
Les appels sur une «question de droit»

Les appels sur une «question de droit» ont généralement trait à des problèmes juridiques déterminant si une propriété est assujettie à une évaluation ou à une imposition. Ils peuvent concerner une exemption fiscale (p. ex. pour les organismes à but non lucratif), l'assujettissement à l'évaluation commerciale (p. ex. pour les bureaux de corporations ou d'associations professionnelles) et la détermination d'un statut fiscal selon l'utilisation du sol (p. ex. vérifier si une exploitation peut être qualifiée d'«agricole» et ainsi être admissible aux réductions d'impôt réservées aux fermes).

Les appels sur des questions de droit sont portés en cour de comté ou en Haute Cour de justice, une section de la Cour suprême de l'Ontario. On peut ensuite porter sans autorisation ces appels devant le Cour divisionnaire, et même jusque devant la Cour d'appel de l'Ontario et la Cour suprême du Canada. Dans ces deux derniers cas, il faut cependant une autorisation des tribunaux.

Le dépôt d'un appel d'évaluation d'une résidence

Les évaluateurs fonciers de l'Ontario aident les propriétaires et d'autres personnes à déposer un appel d'évaluation d'une résidence.



foncière est un tribunal quasi-judiciaire indépendant institué par le ministère du Procureur général.

Les appels d'évaluation se partagent en deux catégories; à chacune correspond un cheminement précis auprès des commissions et des tribunaux.

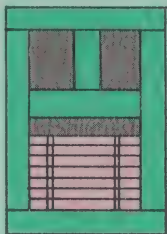
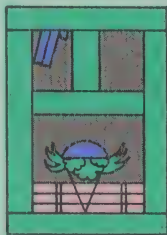
Les appels sur une «question de fait»

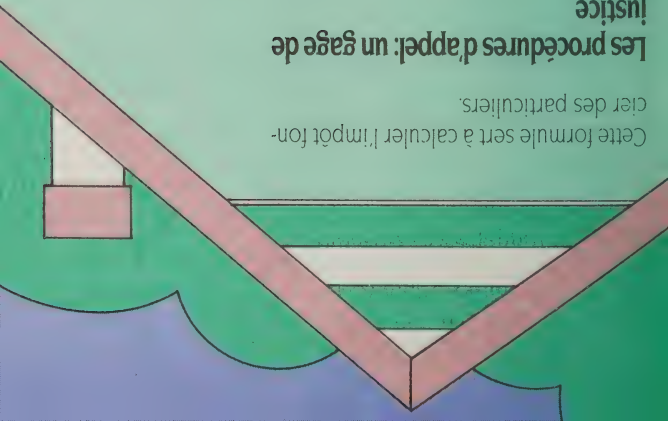
Les appels touchant une question de fait concernent le montant d'une évaluation foncière, l'association à un conseil scolaire, l'inscription d'un nom au rôle d'évaluation, la description d'une propriété et d'autres questions ayant trait aux «faits».

La plupart des appels d'évaluation foncière font partie de cette catégorie.

On entreprend un appel sur une «question de fait» en déposant un avis de plainte auprès du greffier régional de la Commission de révision de l'évaluation foncière. La décision de la Commission de révision de l'évaluation foncière n'est pas finale; en effet, chaque partie peut la porter en appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario qui rend une décision finale ayant force exécutoire.

Cependant, lorsqu'une question de droit est soulevée lors d'un appel sur une «question de fait» (s'il s'agit, par exemple, de savoir si une exploitation commerciale est considérée comme faisant de la vente de gros ou de détail aux fins de l'évaluation commerciale), la Cour divisionnaire émet l'autorisation d'appeler de la décision de la Commission. La Cour suprême de l'Ontario. Pour décider d'émettre ou non une





Cette formule sert à calculer l'impôt foncier des particuliers.

Les procédures d'appel: un gage de justice

Le régime d'évaluation foncière de l'Ontario prévoit enfin des procédures d'appel permettant à tout propriétaire de contester et de faire réviser cette évaluation. En Ontario, tout propriétaire ou locataire peut se prévaloir de ce droit de révision auprès d'un tribunal indépendant ou un cour:

La présente brochure est destinée à aider les personnes assujetties à l'impôt foncier à comprendre les procédures d'appel de l'évaluation foncière et à leur montrer comment y recourir si elles croient que l'évaluation de leur propriété est erronée.

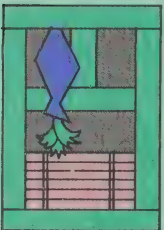
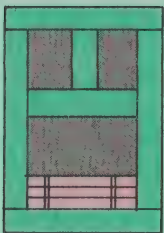
Le dépôt d'un appel de l'évaluation d'une résidence

En vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière* de l'Ontario, tout propriétaire ou locataires peut faire appel de l'évaluation de sa propriété ou de celle d'un autre.

Les évaluateurs fonciers de l'Ontario aident le contribuable à déposer son appel d'évaluation de résidence et lui expliquent les procédures d'appel.

Le régime d'appel de l'évaluation

Le régime d'appel de l'évaluation de l'Ontario fait intervenir plusieurs tribunaux. Ainsi, le cheminement de l'appel débute devant la Commission de révision de l'évaluation foncière et peut se rendre jusqu'à la Cour suprême du Canada. La Commission de révision de l'évaluation



Qu'est-ce que le taux au mille?

La somme des impôts fonciers à percevoir par une municipalité est déterminée par le taux d'imposition, ou taux au mille. Ce taux, fixé par la municipalité, correspond à l'impôt exigé pour chaque tranche de mille dollars d'évaluation.

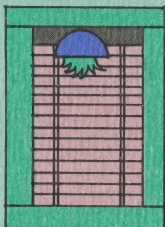
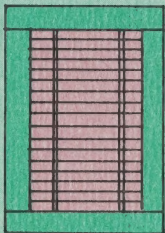
Le taux au mille est donc fixé en fonction de l'impôt total que la municipalité doit percevoir sur ses propriétaires fonciers, en proportion de la valeur de leur propriété, pour satisfaire aux exigences de son budget. Généralement, dans son budget, la municipalité doit prévoir les dépenses liées à différents services comme l'entretien des routes, le déneigement, l'enlèvement des ordures, la police, la protection contre les incendies, l'hygiène et le bien-être publics, etc. Le taux au mille reflète en outre les besoins financiers du comté, de la région ou des conseils scolaires.

Quel est le lien entre l'impôt foncier et l'évaluation foncière?

On calcule l'impôt foncier à partir de l'évaluation foncière comme suit:

$$\begin{aligned} & \text{Évaluation} \\ & \quad \text{(déterminée par la province)} \\ & \times \\ & \quad \text{taux au mille} \\ & \quad \text{(déterminé par la municipalité)} \\ & = \\ & \text{impôt} \end{aligned}$$

Les fonctionnaires de votre bureau régional d'évaluation se feront un plaisir de vous expliquer cette formule et de vous montrer comment elle s'applique à votre propriété.



Qu'est-ce que l'évaluation foncière?

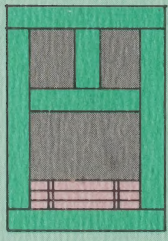
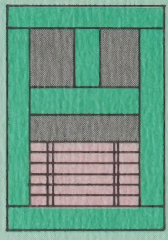
Comme la plupart des impôts, l'impôt foncier est calculé selon l'assiette de l'impôt d'une part et selon un taux d'imposition d'autre part.

L'assiette de l'impôt foncier est déterminée par l'évaluation foncière. En Ontario, ce sont les bureaux régionaux d'évaluation du ministère du Revenu qui sont responsables de cette évaluation.

L'évaluation de chaque propriété de votre municipalité est inscrite dans un rôle d'évaluation. C'est à l'aide de ce rôle d'évaluation que votre municipalité calcule l'assiette fiscale pour son impôt foncier.

Le régime d'évaluation foncière de l'Ontario a pour objectif de veiller à ce que l'évaluation foncière de chaque propriété corresponde le mieux possible à sa valeur marchande pour l'année en cause. En Ontario, on définit la valeur marchande d'un bien comme étant le prix le plus probable de ce bien sur un marché libre lorsque aucun facteur extérieur ne force ni l'acheteur ni le vendeur à acheter ou à vendre le bien en question.

Pour que le régime d'évaluation soit juste, il faut aussi veiller à ce que l'évaluation de deux propriétés dont la valeur marchande est comparable soit similaire et donne donc lieu à un impôt comparable.



8003

© Imprimeur de la Reine
pour l'Ontario 1987
ISBN 0-7729-6079-8
09/89/15M rév.

L'ÉVALUATION DE VOTRE RÉSIDENCE: PROCÉDURES D'APPEL PROGRAMME D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Ministère
du
Revenu
Ontario

